

Inhalt

I.	Vorwort	1
II.	Begriff der Modernisierung	2
	1. Energetische Modernisierung	4
	2. Sonstige energetische Baumaßnahmen	6
	3. Nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs	6
	4. Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache	7
	5. Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse ...	11
	6. Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums	12
	7. Umstände, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind	12
III.	Abgrenzungsfragen	15
	1. Instandhaltung und Instandsetzung	15
	2. Schönheitsreparaturen	18
	3. Modernisierung und Reparatur	19
	4. Modernisierung, Ausbau und Umbau	21
	5. Modernisierungswörterbuch	22
IV.	Pflicht zur Modernisierung?	57
V.	Planung und Organisation der Modernisierung	62
VI.	Ankündigungspflicht der Modernisierungs- maßnahme	64
	1. Grundsatz	64
	2. Ausnahme: Bagatelldaßnahmen	65
VII.	Informationspflichten des Vermieters	66
	1. Schriftform und Textform	66
	2. Inhaltliche Anforderungen	66
	3. Entscheidungslexikon zu den Formalien des Ankündigungsschreibens	71

VIII.	Duldungspflicht des Mieters	90
	1. Ordnungsgemäße Ankündigung und Information notwendig	90
	2. Beweisbarer Zugang	90
	3. Grundsatz.....	91
	4. Härtefälle als Ausnahmen	93
	a) Unzumutbarkeit der Baumaßnahme	95
	b) Bauliche Auswirkungen	96
	c) Vorausgegangene Aufwendungen des Mieters	96
	d) Weitere Härtegründe	97
	e) Interessenabwägung.....	98
	5. Allgemeine Duldungspflicht	99
	6. Einbauten zur Heizkostenerfassung.....	100
	7. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot der Gemeinde	100
	8. Duldungspflicht bei Erhaltungsmaßnahmen	100
	9. Lexikon der Duldungspflichten	101
IX.	Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	128
	1. Vereitelung oder Beschränkung der Modernisierungs- maßnahme bei fehlender Duldungspflicht.....	128
	2. Mietminderung.....	129
	3. Aufwendungsersatz	130
	4. Anspruch auf Wiederherstellung und Schadensersatz.....	133
	5. Sonderkündigungsrecht	134
	6. Abweichende Vereinbarungen	134
X.	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	135
	1. Einstweilige Verfügung	135
	2. Klage auf Duldung der Modernisierung.....	135
	3. Kündigung wegen Missachtung der Duldungspflicht.....	137
	4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Mietminderung bei Duldungspflicht?	139
XI.	Mieterhöhung nach Modernisierung	140
	1. Preisgebundener Wohnraum.....	140
	a) Voraussetzungen einer Mieterhöhung.....	140

aa) Duldungspflicht.....	140
bb) Zustimmung der Bewilligungsstelle.....	141
cc) Ausnahmen.....	142
b) Mieterhöhung.....	143
aa) Form der Erklärung.....	143
bb) Inhalt der Erklärung.....	143
cc) Frist.....	144
dd) Einsichtsrecht des Mieters.....	145
ee) Sonderkündigungsrecht des Mieters.....	145
ff) Ausschluss.....	145
2. Preisfreier Wohnraum.....	145
a) Wahlmöglichkeit zwischen Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem und Wertverbesserungszuschlag.....	147
b) Ausschluss der Mieterhöhung.....	150
aa) Zu erwartende Mieterhöhungen als wirtschaftlicher Härteeinwand.....	150
bb) Fehlende oder verspätete Modernisierungsankündigung.....	154
cc) Zeitmietverträge.....	155
dd) Staffelmietvereinbarungen.....	155
ee) Indexklauseln.....	156
ff) Sonstige Fälle.....	156
c) Vorherige Kündigung.....	157
d) Wertverbesserungszuschlag.....	157
aa) Duldungspflicht.....	158
bb) Zustimmung des Mieters?.....	159
cc) Umfang der Mieterhöhung.....	159
(1) Mietpreisüberhöhung und Mietwucher.....	160
(2) Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete.....	161
(3) Begrenzung durch das Wirtschaftlichkeitsgebot...	161
(4) Erhöhung in Höhe von acht Prozent der entstandenen Kosten.....	162
(5) Kappungsgrenzen.....	163
(6) Überleitungsregeln.....	163

dd)	Berücksichtigungsfähige Kosten	164
(1)	Tatsächlich entstandene Kosten	168
(2)	Kosten der Wohnung	169
(3)	Zinsverbilligte Darlehen aus öffentlichen Haushalten	170
(4)	Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen	173
(5)	Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen und Darlehen Dritter für den Mieter	174
(6)	Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten	177
(7)	Kapitalbeschaffungskosten	177
(8)	Kapitalkosten	177
ee)	Formalien	177
(1)	Schriftform und Textform	179
(2)	Inhalt der Erhöhungserklärung	180
(3)	Fristen	184
(4)	Zugang	185
(5)	Verwirkung	186
ff)	Veräußerung	186
e)	Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete	186
3.	Entscheidungslexikon zu den Formalien der Mieterhöhung	192
XII.	Sanktionen bei „vermuteten“ Pflichtverletzungen des Vermieters	217
XIII.	Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	219
1.	Sonderkündigungsrecht nach Abschluss der Modernisierung ...	219
2.	Einwendungen gegen eine Klage, gerichtet auf Zahlung der erhöhten Miete	219
3.	Mietaufhebungsvertrag	220
XIII.	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	222
1.	Klage auf Zahlung der erhöhten Miete	222
2.	Beendigung des Mietverhältnisses	222
a)	Grundsatz: Modernisierung kein Beendigungsgrund	222

b)	Ausnahme 1: Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung	223
c)	Ausnahme 2: Zeitmietvertrag	226
d)	Ausnahme 3: Kündigung im selbst bewohnten Zweifamilienhaus in den neuen Bundesländern	226
e)	Ausnahme 4: Kündigung wegen Zahlungsverzugs	226
f)	Kündigung wegen verweigerter Duldung?	226
g)	Mietaufhebungsvertrag	227
XIV.	„Kleine“ Modernisierungen	228
1.	Formalien	228
2.	Sonstige Modifikationen für Ankündigung und Mieterhöhung	228
3.	Zeitliche Beschränkung	230
4.	Überleitungsregeln	231
XV.	Mietermodernisierungen	232
1.	Duldungspflicht des Vermieters?	232
a)	Gebrauchsrechte des Mieters	232
b)	Zustimmungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen	233
c)	Anspruch auf digitale Kommunikation/SAT-Schüssel	237
d)	Anspruch auf behindertengerechten Umbau	240
2.	Mietpreisbildung	243
3.	Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters	244
a)	Abnahme	245
b)	Schadensersatz wegen unsachgemäßer Baumaßnahmen	246
c)	Verjährung	246
d)	Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	246
XVII.	Vereinbarungen über die Durchführung von Baumaßnahmen und dadurch bedingter Mieterhöhungen	248
1.	Gebotene Vereinbarungsinhalte	250
2.	Denkbare Vorgehensweisen	253
3.	Mietpreisbildung	254

XVIII. Abdingbarkeit des gesetzlichen Modernisierungsmietrechts	256
Anhang	257
Checklisten	257
1. Vermieterfahrplan	257
2. Checkliste für das Ankündigungsschreiben	260
3. Checkliste für das Mieterhöhungsschreiben	262
Mustertexte	264
Erläuterungen	290
Fristentabelle	309
Gesetzestexte	310
Abkürzungsverzeichnis	324
Literaturverzeichnis	326
Stichwortverzeichnis	334